



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Settore Servizi Tecnici Pianificazione e Gestione del Territorio Entrate Tributarie
Servizio Urbanistica

VARIANTE AL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Estremi degli atti amministrativi:

Adozione Delib. C.C. n. ___ del _____
Approvazione Delib. C.C. n. ___ del _____
Pubblicazione B.U.R.T. n. ___ del _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Dirigente Dott. Antonio Pileggi

Progettista Dott. Arch. Antonio Magrini

Art. 1

Il Piano per Insediamenti Produttivi interessa l'area compresa tra via F.lli Cairoli, via Pratovecchio, via del Terzo, Fosso Candalla, Rio Orzalese, via del Catano, via della Costituzione, via del Risorgimento. Esso ha efficacia per una durata di dieci anni dalla sua entrata in vigore ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi della L.17 agosto 1942 n.1150. Ad esso si applicano le disposizioni di cui all'art.27 della L.22 ottobre 1971 n.865 e per quanto compatibili le disposizioni della L.18 Aprile 1962 n.167.

Art. 2

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 1 - Stato dei Luoghi
- Tav. n. 2 - Planimetria PIP vigente;
- Tav. n. 3 - Stato di attuazione- Urbanizzazioni;
- Tav. n. 4 - Stato di attuazione- Aree Produttive.;
- Tav. n. 5 - Funzioni attuali;
- Tav. n. 6 - Svrapposto fra limite di zona e zoning;
- Tav. n. 7 - Stato dei luoghi;
- Tav. n. 8 - Opere di Urbanizzazione da completare;
- Tav. n. 9 - Planimetria catastale;
- Tav. n. 10 - Planimetria proprietà delle aree
- Tav. n. 11 - Estratto del R.U.

Relazione generale comprendente: la descrizione dell'area, lo stato di attuazione (urbanizzazioni ed interventi) le previsioni di progetto di completamento, le caratteristiche dimensionali del piano e la verifica degli standard, la previsione di spesa per il completamento del piano;

- Norme di attuazione del piano;
- Elenco catastale delle proprietà e del piano particellare di esproprio;
- Documentazione fotografica
- Relazione di fattibilità geologica, tecnica e idrogeologica.

Art. 3

Tutte le opere soggette a Permesso a Costruire o Denuncia Inizio Attività devono conformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle tavole del piano e nelle presenti Norme.

Art. 4

Tutte le aree comprese nel Piano e sottoposte ad espropriazione per pubblica utilità saranno cedute in proprietà per una misura non superiore al 50% e per la parte rimanente mediante la concessione del diritto di superficie.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi è per 99 anni, eventualmente rinnovabile per un uguale periodo di tempo, nei limiti stabiliti dalla legge.

Il Comune stabilirà con apposito atto la quota delle aree da cedere in proprietà e da concedere in diritto di superficie, la spesa prevista per le opere di urbanizzazione primaria e

secondaria e per le opere di interesse generale, i mezzi finanziari con cui il Comune intende far fronte alle spese relative, l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la relativa urbanizzazione.

E' facoltà del Comune procedere per stralci alla realizzazione del Piano, in relazione sia alla disponibilità di mezzi finanziari sia alla effettiva domanda di interventi per insediamenti produttivi.

E' altresì facoltà del Comune affidare ad altri soggetti l'attuazione dell'intero Piano o di stralci di esso, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione.

Art. 5

All'atto della concessione del diritto di superficie o della cessione della proprietà dell'area tra il Comune ed il superficario o il proprietario (è ammesso in entrambi i casi il soggetto finanziatore dell'opera, es. leasing immobiliare) sarà stipulata una convenzione per atto pubblico, con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico del superficario o il proprietario, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare, i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le sanzioni per la inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione, il corrispettivo della cessione o della concessione e quanto altro il comune riterrà opportuno ai fini della regolazione delle attività previste dal piano.

Il Comune, con specifico atto, approverà schemi di convenzione tipo in cui verranno stabiliti i criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione o concessione e le sanzioni a carico del superficario o proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione, nonché le ipotesi in cui tale inosservanza comporti la revoca senza indennizzo della concessione o della concessione.

Art. 6

La vendita o la concessione in diritto di superficie delle aree destinate ad insediamenti produttivi comprese nel Piano sarà fatta ad imprese artigianali, industriali, commerciali regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A. esistenti alla data di emanazione del relativo bando ad evidenza pubblica

La vendita o la concessione in diritto di superficie delle aree destinate ad insediamenti terziari ed a servizi previste nel Piano sarà fatta a soggetti abilitati all'esercizio delle attività direzionali, commerciali, ricettive, associative e di servizio indicate nelle Tavole del Piano e nelle presenti norme.

Il complesso dei criteri cui dovrà attenersi il Comune in sede di esame delle domande di cessione o concessione delle aree sono quelle del Regolamento assegnazione e gestione aree PIP al momento vigente alla data di emanazione del bando.-

E' comunque vietato l'insediamento di industrie nocive, insalubri e pericolose.

Art. 7

Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, poste a sud di via del Catano valgono i seguenti indici edilizi:

rapporto di copertura = 50% S.F.;

altezza massima = 10 mt.;

distanze dalle strade = 10 mt. dalla viabilità principale larga mt. 12 e 5 mt. dalla viabilità secondaria larga mt. 9;

distanza minima dai confini = 5 mt.

distanza minima tra i fabbricati = 10mt.;

Per la quota dello standard parcheggi si rimanda alle specifiche norme del Regolamento Urbanistico vigente

La dimensione minima dei lotti indicata nelle tavole del piano è quella fissata dal Piano Pip approvato nel 1997. E' possibile l'aggregazione di due o più lotti contigui sulla base degli schemi esemplificativi contenuti nella Tav. n.14 del PIP soprarichiamato o sulla base di diversi schemi che l'Amministrazione Comunale potrà predisporre in relazione ai criteri di assegnazione dei lotti.

Nel caso di aggregazione di più di due lotti è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire deroghe agli allineamenti dei fabbricati lungo le strade fissati dal Piano, unicamente al fine di aumentare la distanza dalle strade.

Nell'ambito del piano, previo inserimento nella convenzione da stipularsi fra l'assegnatario e l'A.C., potranno essere realizzate destinazioni d'uso di civile abitazione solo ed esclusivamente in quanto pertinenze dell'edificio di produzione o commercializzazione, nei limiti di cui ai commi successivi.

Nei lotti inferiori o uguali a mq. 4000 è consentita la destinazione di mq. 130 di superficie utile complessiva massima a civile abitazione per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza (D.M. 10.05.1977 n.801).

Nei lotti di superficie superiore a mq.4000 la superficie da destinare a civile abitazione potrà raggiungere 230 mq., con un massimo di due appartamenti.

Attività commerciali (esercizio di vicinato) potranno essere realizzate negli edifici, per una superficie totale utile di mq. 250 a condizione che: siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;

Attività commerciali di media struttura sono ammesse solo nel caso che siano trascorsi 20 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;

Art. 8

Nelle aree per gli insediamenti produttivi a nord di via del Catano valgono gli indici urbanistici, così come risultanti nell'allegato alla Deliberazione Consiliare del 26.07.1983 n.200 (stato modificato) e le destinazioni d'uso previste nelle convenzioni stipulate o comunque quelle risultanti nella tavola 4 del presente piano.

L'eventuale revoca e riassegnazione delle aree e degli edifici sono regolate dall'apposito Regolamento Pip al momento vigente.

I due lotti in cui sono presenti alla data odierna attività ricreative (bowling e palestra) potranno permanervi; in caso di cessazione delle attività ricreative gli edifici dovranno essere ricondotti a destinazioni produttive, artigianali, commerciali o direzionali;

Attività commerciali (esercizio di vicinato) o direzionali potranno essere realizzate negli edifici produttivi posti a nord di via del Catano, **se dichiarati agibili e comunque nel per una superficie totale utile di mq. 250 a condizione che: siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;**

Attività commerciali di media struttura sono ammesse solo nel caso **di agibilità dell'edificio, che siano trascorsi 20 anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, che fra Comune ed assegnatario non vi sia stato o sia in essere contenzioso per inadempienze contrattuali e comunque sia possibile il nel** pieno e totale rispetto dei parametri urbanistici, in particolare della quota dei parcheggi;

Sono escluse dalle disposizioni dei due precedenti commi, gli edifici nei quali alla data di adozione delle presenti norme le destinazioni d'uso sopraindicate siano già esistenti.

Art. 9

Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali-terziarie (vedi tav. 6) valgono i seguenti indici edilizi:

rapporto di copertura : 40%

indice di fabbricabilità : 2mc/1mq. di S.F.

altezza massima: 13 mt.

distanza minima dalle strade = 10mt.

distanza minima dai confini = 5mt.

distanza minima tra i fabbricati = 10mt. e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali-terziarie sono consentite le seguenti attività: commerciali, direzionali, ricettive, espositive, ricreative, associative, assistenziali, di servizio alla pubblica Amministrazione e di sostegno all'attività produttive.

Nell'area compresa fra il lato nord di via della Costituzione e l'area degli ex Macelli è consentita solo la costruzione di strutture per attività commerciali.

Per questa area valgono i seguenti parametri:

volume massimo = mc.800 (esclusi eventuali porticati, pensiline e simili);

altezza massima = mt.4,00

Le sistemazioni a verde, delle piazze e dei percorsi pedonali comprese nel perimetro di queste aree dovranno essere coordinate con la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 10

Nell'area destinata ad impianto tecnico , lungo via Maestri del lavoro è possibile la collocazione di impianto per autolavaggio (auto e mezzi pesanti).

Al suo interno è possibile la collocazione di un edificio da destinare alla vendita di accessori auto, servizi agli autotrasportatori e di commercio.

Per questa area valgono i seguenti parametri:

superficie coperta max = mq. 130

altezza max = mt 4.00

Art. 11

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche valgono i seguenti indici:

rapporto di copertura = 50% S.F.;

Idice di fabbricabilità : 3mc/1mq. di S.F.

altezza massima = 13 mt.;

distanza minima dalle strade = 10mt.

distanza minima dai confini = 5mt.

distanza minima tra i fabbricati = 10mt. e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto

Per per la quota dello standard parcheggi si rimanda alle specifiche norme del Regolamento Urbanistico vigente

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche sono consentite le seguenti funzioni e destinazioni:, attività di servizio alle imprese, spazi espositivi, uffici, direzionali, commerciale , attrezzature pubbliche (mensa, magazzino comunale, depositi, ecc.)

Art. 12

Gli interventi per l'eliminazione del rischio idraulico, ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale n.230 del 21 giugno 1994, dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione. Nel caso di attuazione del Piano per stralci dovranno essere comunque realizzate le opere necessarie per eliminare i rischi idraulici che gravano nell'area interessata dallo stralcio, secondo le indicazioni contenute nella relazione di fattibilità geologica, tecnica e idrogeologica.